

VAN DER FELTZ

a d v o c a t e n

PER AANGETEKENDE POST

College van B&W van
Gemeente Alphen aan den Rijn
t.a.v. de heer I.T.J. Leuven
Postbus 13
2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

per e-mail vooruit: MvanRijn1@alphenaandenrijn.nl

Datum: 15 juli 2021

Onze ref.: 20217158/MHO

Uw ref.: 387866

T: +31 70 31 31 068

Van: M.S. Houweling, partner

M: +31 6 53 91 85 95

B.T. Tonino, advocaat

E: houweling@feltz.nl

Bijlage 1 Klacht staatssteun bij Europese Commissie van
Porta Prima B.V. d.d. 14 juli 2021

Betreft: Ontwikkeling winkelcentrum De Aarhof te Alphen aan den Rijn

Geacht heer Leuven,

Graag bericht ik u namens cliënte, Porta Prima B.V., als volgt.

Uw schrijven van 8 juli jl. (verzonden op 9 juli jl.) is door cliënte in goede orde ontvangen. In deze brief wijst u aansprakelijkheid van de hand met een onderbouwing die is terug te voeren op de reeds bekende besluitvorming in dit dossier. Een reactie op deze onderbouwing zal van de zijde van cliënte dan ook niet anders zijn dan (de inhoud van) de schriftelijke aansprakelijkstelling van 17 juni jl.

Om die reden acht cliënte het - mede gelet op de kortgedingprocedure waarvan de zitting op maandag 27 september a.s. om 12.00 uur is gepland - niet opportuun om haar standpunten (opnieuw) te herhalen. Cliënte persisteert aldus in haar standpunten, zoals verwoord in de aansprakelijkstelling van 17 juni jl.

Verder wijst cliënte u erop dat de dagvaarding voor de kortgedingprocedure uiterlijk 19 juli a.s. bij u wordt betekend en dat vanwege (dreigende) inbreuk op het staatssteunrecht bovendien door cliënte bij de Europese Commissie is geklaagd. Afschrift van deze staatssteunklacht (zonder bijlagen) treft u als bijlage 1 bij deze brief.

Van der Feltz advocaten | Javastraat 22 2585 AN Den Haag | Postbus 85615 2508 CH Den Haag
T: +31 (0)70 31 31 050 | E: info@feltz.nl | W: www.feltz.nl

Tot slot, verzoekt cliënte of u zo spoedig mogelijk kan reageren op de grondbieding van cliënte verstuurd per e-mail van 6 juni jl. en per brief van 7 juni jl., ten behoeve van perceel, kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen, sectie C nr. 6836. Cliënte verwacht ten minste - hetgeen bovendien zeer gebruikelijk is - dat zij haar ontwikkelingsplannen bij het college, althans de verantwoordelijk wethouder, mag toelichten.

Vanwege de aard van de kwestie, zal cliënte deze brief (zonder bijlagen) ook versturen naar de griffie van de gemeenteraad van Gemeente Alphen aan den Rijn (met adres Stadhuisplein 1 te (2405 SH) Alphen aan den Rijn) met het verzoek deze brief toe te voegen aan de stukken van de eerstvolgende raadsvergadering waarbij de herontwikkeling van winkelcentrum De Aarhof is geagendeerd.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Alle rechten worden voorbehouden.

Met vriendelijke groet,



M.S. Houweling

VAN DER FELTZ

a d v o c a t e n

Bijlage 1

**FORMULIER VOOR DE INDIENING VAN KLACHTEN OVER MOGELIJK
ONRECHTMATIGE STAATSSTEUN OF MISBRUIK VAN STEUN**

De verplichte velden zijn met een sterretje (*) gemarkeerd.

1. Informatie over de indiener van de klacht

Voornamen: László Endre Pál

Naam*: Benedek

Adres (regel 1)*: Henry Dunantweg 15

~~Adres (regel 2):~~

Gemeente*: Alphen aan den Rijn

Provincie/~~deelstaat~~/distriet: Zuid-Holland

Postcode*: 2402 NM

Land*: Nederland

~~Telefoon:~~

~~Mobiele telefoon:~~

E-mailadres*: lacko.benedek@duinweide.nl

~~Faxnummer:~~

2. Dient u deze klacht namens een andere persoon of onderneming in?

Ja* ~~Neen*~~

Zo ja, geef dan ook de volgende informatie:

Naam van de persoon of onderneming die u vertegenwoordigt*: Porta Prima B.V.

Registratienummer van de entiteit: 31033691 (Kamer van Koophandel)

Adres (regel 1)*: Henry Dunantweg 15

~~Adres (regel 2):~~

Gemeente*: Alphen aan den Rijn

Provincie/deelstaat/distriet: Zuid-Holland

Postcode*: 2402 NM

Land*: Nederland

Telefoon:

Mobiele telefoon:

E-mailadres*: lacko.benedek@duinweide.nl.

Faxnummer:

Voeg ook een bewijs bij waaruit blijkt dat u namens deze persoon of onderneming handelt.*

Uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel, aangehecht als **biilage 1**, volgt dat de zelfstandig bevoegd bestuurder van Porta Prima B.V., Brugge & Co Management B.V. is. De zelfstandig bevoegd bestuurder van Brugge & Co Management B.V. is László Endre Pál Benedek. Het uittreksel van de Kamer van Koophandel van Brugge & Co Management B.V. is aan dit formulier gehecht als **biilage 2**.

3. Welke beschrijving is het meest op u van toepassing?*

- a) Concurrent van de begunstigde(n)
- ~~b) Branchevereniging die de belangen van concurrenten behartigt~~
- ~~c) Niet-gouvernementele organisatie~~
- ~~d) Vakbond~~
- ~~e) EU-burger~~
- ~~f) Andere (specificeren)~~

Waarom en in welke mate wordt uw concurrentiepositie of de concurrentiepositie van de door u vertegenwoordigde persoon of onderneming geschaad door de betwiste staatssteun? Geef zoveel mogelijk concrete informatie.

N.B. Volgens artikel 20, lid 2, van Verordening (EG) nr. 659/1999 van de Raad van 22 maart 1999 (tot vaststelling van nadere bepalingen voor de toepassing van artikel 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie) mogen alleen belanghebbenden in de zin van artikel 1, onder h), van die verordening een formele klacht indienen. Indien u dus niet kunt aantonen dat u een

belanghebbende bent, wordt dit formulier niet als een klacht geregistreerd, en wordt de informatie die u op dit formulier verschaft, als algemene marktinformatie bewaard.

Porta Prima B.V. houdt zich conform haar statuten bezig met de handel in onroerend goed, meer specifiek de aan- en verkoop, verhuur en exploitatie van onroerende zaken, zie onder meer de statutenwijziging van 30 oktober 2018 (art. 3) en de akte van oprichting van 21 februari 1990 (art. 2). Voormelde akte statutenwijziging en akte van oprichting worden als **bijlage 3** bij dit formulier aangehecht.

De middellijk aandeelhouder van Porta Prima B.V. is Stichting administratiekantoor Brussel Beheer B.V. Het uittreksel van de Kamer van Koophandel van Stichting administratiekantoor Brussel Beheer B.V. en een overzicht van de concernrelaties van deze stichting worden als **bijlage 4** overgelegd.

De (middellijk) aandeelhouder van Porta Prima B.V. bestuurt en heeft de eigendom van vele ondernemingen die op grote schaal vastgoedprojecten ontwikkelen. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Herontwikkeling van een kantoorgebouw tot appartementen op het adres Buitenhof 47 te Den Haag met een aanneemsom van € [REDACTED] -- (zie de aannemingsovereenkomst en ontwerptekeningen als **bijlage 5**);
- Herontwikkeling van 'Landgoed in den Houte' tot appartementen te Noordwijkerhout met een aanneemsom van € [REDACTED] -- (zie de aannemingsovereenkomst en ontwerptekeningen als **bijlage 6**)

4. Mogen wij uw identiteit onthullen?*

☐ Ja.

☒ Neen.

Zo niet, geef dan aan waarom:

De hiervoor vermelde informatie over afgeronde en lopende vastgoedprojecten dienen vertrouwelijk te blijven, meer in het bijzonder de vermelde aanneemsommen en bijgevoegde ontwerpen. Deze informatie is bedrijfsvertrouwelijk.

Wilt u niet dat uw identiteit of bepaalde documenten of informatie worden meegedeeld, dan moet u dit duidelijk vermelden. Geeft u in dat geval ook duidelijk aan welke delen van documenten vertrouwelijk zijn en wat daarvoor de redenen zijn. Doet u dit niet, dan wordt deze informatie ook niet als vertrouwelijk behandeld en mag deze worden doorgegeven aan de lidstaat die de staatssteun heeft verleend. De bij punt 5 en 6 verstrekte informatie kan niet als vertrouwelijk worden aangemerkt.

5. Informatie over de lidstaat die de staatssteun heeft verleend*

N.B. De hier verstrekte informatie wordt niet vertrouwelijk behandeld.

a) Land: Staat der Nederlanden

b) Op welk niveau en, voor zover u weet, door welke instelling of instantie is de betwiste staatssteun verleend?

~~Centrale overheid:~~

Regionale overheid (welke?): gemeente Alphen aan den Rijn

~~Andere (specificeren):~~

6. Informatie over de betwiste steunmaatregel*

N.B. De hier verstrekte informatie wordt niet vertrouwelijk behandeld.

a) Gelieve een beschrijving van de betwiste steun te geven en te vermelden in welke vorm deze werd verleend (leningen, subsidies, garanties, belastingvoordelen of -vrijstellingen enz.).

De betwiste steun betreft de niet-marktconforme koopprijs van een nog te sluiten overeenkomst van koop/verkoop tussen gemeente Alphen aan den Rijn en SB Alphen B.V. voor percelen (al dan niet of gedeeltelijk) bebouwde grond, te weten de percelen met kadastrale specificaties gemeente Aarlanderveen, sectie C nrs. 6836, 7086, 6459 en 7021. Verkoop van deze percelen is onderdeel van de beoogde ontwikkeling van het winkelcentrum De Aarhof in Alphen aan den Rijn. Dat vorenbedoelde koopovereenkomst tot stand komt blijkt uit het Raadsvoorstel van 9 februari jl., waarin is aangegeven op pagina 2: “Met de Anterieure en Koop Overeenkomst beogen partijen financiële afspraken vast te leggen over het verhaal van gemeentelijke plankosten, verkoop van enkele kleine percelen gemeentegrond en de uitgangspunten voor de herontwikkelingsplannen”. Het Raadsvoorstel van 9 februari 2021 is als **biilage 7** bij dit formulier aangehecht. Als **biilage 8** worden drie tekeningen (opgesteld door gemeente Alphen aan den Rijn) aan dit formulier gehecht, waaruit blijkt welke (delen van) percelen aan SB Alphen B.V. worden verkocht.

De koopprijs van vorenbedoelde koopovereenkomsten is niet marktconform, omdat de vaststelling van

de koopprijs voorafgaand aan de onderhandelingen is geschied op basis van een waardeadvies en niet op basis van een taxatierapport van een daartoe erkende taxateur. Deze gang van zaken wordt door gemeente Alphen aan den Rijn ook bevestigd in de beantwoording van vragen van raadsleden van de gemeente Alphen aan de Rijn, zie de beantwoording van vragen 1 tot en met 7 van de vragen van commissielid A. de Groot:

Vragen m.b.t. het taxatierapport van Colliers. Helaas is dit rapport vertrouwelijk, maar we hebben toch wel de nodige vragen.

1. Betreft het taxatierapport een professionele taxatiedienst en voldoet het aan de vereisten uit het reglement van de NRV? Heeft er een plausibiliteitsstoets plaatsgevonden?

Nee, zoals aangegeven in het raadsvoorstel is door Colliers een *waardeadvies* opgesteld. Dit is geen professionele taxatiedienst als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRV. Daarentegen komen de toegepaste waarderingsmethoden en de mate waarin het waardeadvies is onderbouwd wel overeen met hetgeen gebruikelijk is bij een professionele taxatiedienst en een in het kader hiervan op te stellen (volledig) taxatierapport. Ook is het waardeadvies opgesteld door een taxateur die geregistreerd staat in kamer bedrijfsmatig vastgoed met aantekening 'grootzakelijk' van het NRV. Gelet op het feit dat sprake is van een waardeadvies en geen taxatie(dienst) bevat het rapport *geen* plausibiliteitsstoets. Daarentegen is ter beoordeling van de plausibiliteit door Deloitte een second opinion uitgevoerd en beoordeelt Deloitte de conclusies van het waardeadvies als plausibel.

2. Hoe is de waardebepaling van de grond tot stand gekomen? Wat is de uiteindelijke toegepaste taxatiemethodiek?

Zoals ook bij een taxatie gebruikelijk is, zijn door de taxateur verschillende taxatiemethoden

gehanteerd en is op basis van het principe van 'verzoening' (weging van de uitkomsten in relatie tot het object, markt, context, etc.) de waarde vastgesteld. De toegepaste waarderingsmethoden betreffen de comparatieve en residuele waarderingsmethode. De in het adviesrapport vastgestelde waarde (na 'verzoening') is bepaald door middel van een comparatieve waarderingsmethode.
3. Wat is het vastgestelde Doel van de Taxatie? En welk type taxatie betreft het (volledig, hertaxatie, update?)
Door Colliers is een waardeadvies opgesteld; dit betreft geen taxatie, zie onder 1). Het doel van het waardeadvies is het verkrijgen van inzicht in de financiële consequenties van de herontwikkeling met betrekking tot de marktwaarde van het door de gemeente te verkopen perceel.
4. Zijn er bijzondere uitgangspunten aan de taxateur meegegeven, en zo ja, welke?
Aan het waardeadvies liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag: levering in huidige staat waarbij de ontwikkelaar de volledige locatie en opstal-ontwikkeling voor rekening en risico uitvoert. Het waardeadvies is gebaseerd op het schetsplan d.d. 8 september 2020.
5. Heeft de taxateur conform de NRVt verschillende benaderingen gehanteerd, en hoe corresponderen deze uitkomsten met de uiteindelijke waarde?
Zie antwoord onder 2.
6. Is er, conform de procedure van het NRVt betreffende 'concept-taxaties', een overzicht van de verschillende versies? Hoeveel versies zijn er? Zijn er in de verschillende versies afwijkingen van meer dan 5%? Indien ja, wat is de toelichting van de oorzaak van deze afwijking(en)?
Nee, rapportage hierover is niet aan de orde omdat, zoals aangegeven in het raadsvoorstel, door Colliers een <i>waardeadvies</i> opgesteld en <i>geen</i> taxatie. Hierdoor zijn de praktijkhandreikingen en kamerreglementen van het NRVt niet van toepassing.
7. Is de uiteindelijke bepaalde waarde de 'Marktwaarde'? Welke definitie van het begrip "Marktwaarde" hanteert de taxateur?
Ja, de vraagstelling die aan het waardeadvies ten grondslag ligt is om inzicht te geven in de marktwaarde.

Het officiële document van de beantwoording van vragen van commissielid A. de Groot wordt als **bijlage 9** bij dit formulier aangehecht. Ook volgt uit de memo Taxatie Aarhof, opgesteld door de gemeente Alphen aan den Rijn, dat taxatie voor onderhandeling niet heeft plaatsgehad. Deze memo wordt als **bijlage 10** aan dit formulier gehecht.

Gelet op het voorgaande, is de koopprijs voor de te verkopen grond in strijd met punten 101-105 van de Mededeling van de Europese Commissie betreffende het begrip 'staatssteun' in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, *PbEU C 262/1*, meer specifiek met hetgeen bepaald bij punt 105: *"De geschikte waarderingsmethode kan afhangen van de marktpositie van de betrokken onderneming, de beschikbaarheid van gegevens of het soort transacties. Daar waar bijvoorbeeld een investeerder winst probeert te genereren door in ondernemingen te investeren (in welk geval de IRR of NCW waarschijnlijk de geschiktste methode zijn), tracht een schuldeiser betaling te verkrijgen van de bedragen die hem verschuldigd zijn (de hoofdsom plus*

eventuele rente) door een schuldenaar binnen de contractueel en wettelijk vastgestelde termijn (162) (in dat geval kan de waardering van zekerheden, bijvoorbeeld de waarde van activa, relevanter zijn). In het geval van de verkoop van gronden is een taxatie die een onafhankelijke deskundige vóór de aanvang van de onderhandelingen uitvoert om de marktwaarde te bepalen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria, in beginsel voldoende.”

De koopprijs - die niet voorafgaand aan de onderhandelingen tot stand is gekomen op basis van een taxatierapport, opgesteld door een erkend taxateur - kwalificeert als aanmeldingsplichtige c.q. onrechtmatige staatssteun.

b) Voor welk doel werd de staatssteun verleend (voor zover u bekend)?

Gronduitgifte.

c) Om welk bedrag gaat het (voor zover u bekend)? Als u dit niet precies weet, gelieve dan een raming te maken en zoveel mogelijk informatie te geven.

De koopprijs is onbekend, omdat gemeente Alphen aan den Rijn – ondanks verzoek daartoe van Porta Prima B.V. – geen informatie over heeft bekendgemaakt.

d) Wie is de begunstigde? Gelieve zoveel mogelijk informatie te verstrekken, inclusief een beschrijving van de hoofdactiviteiten van de begunstigde perso(o)n(en)/onderneming(en).

De begunstigde is SB Alphen B.V, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3012 CN) Rotterdam op het adres Weena 696. Een uittreksel van de Kamer van Koophandel wordt als **bijlage 11** aan dit formulier gehecht.

e) Wanneer is de staatssteun volgens u verleend?

De staatssteun wordt bij verkoop en levering van de percelen (zoals hiervoor bedoeld) verleend.

f) Is de staatssteun volgens u bij de Commissie aangemeld?*

x Voor zover ik weet, is de staatssteun niet bij de Commissie aangemeld.

~~F~~ Voor zover ik weet, is de staatssteun weliswaar bij de Commissie aangemeld, maar al uitbetaald voordat zij daarover een besluit had genomen. Nummer of datum van de aanmelding (indien bekend):

☐ Voor zover ik weet, is de staatssteun weliswaar aangemeld en door de Commissie goedgekeurd, maar zijn de steunvoorwaarden niet nagekomen. Nummer of datum van de aanmelding (indien bekend):

☐ Voor zover ik weet, is de staatssteun weliswaar verleend in het kader van een groepsvrijstellingsverordening, maar zijn bij de tenuitvoerlegging de toepasselijke voorwaarden niet nagekomen.

7. Gronden voor de klacht*

Een steunmaatregel kan alleen worden aangemerkt als staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU, indien de volgende voorwaarden zijn vervuld: de betwiste steunmaatregel wordt door een lidstaat of met staatsmiddelen bekostigd; de maatregel vervalst de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties dreigt deze te vervalsen, en de maatregel beïnvloedt het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig.

a) In hoeverre zijn met de maatregel overheidsmiddelen gemoeid (voor zover bekend)? Ingeval de maatregel niet door een overheidsinstantie werd genomen (maar bijv. door een overheidsbedrijf), legt u dan uit waarom u vindt dat deze maatregel aan een overheidsinstantie in de lidstaat valt toe te rekenen.

Gemeente Alphen aan den Rijn (een decentrale overheid) heeft aangegeven grond te verkopen aan SB Alphen B.V. De koopprijs van de grond is niet marktconform, vanwege het feit dat deze koopprijs niet tot stand is gekomen op basis van een taxatierapport van een daartoe erkende taxateur.

b) Waarom is de betwiste staatssteun volgens u selectief (d.w.z. dat deze bepaalde ondernemingen of de productie van bepaalde goederen bevoordeelt)?

De overeenkomst van koop/verkoop van vier percelen gaat worden gesloten tussen uitsluitend de gemeente Alphen aan den Rijn en SB Alphen B.V. en zal om die reden uitsluitend een niet-marktconform voordeel geven aan SB Alphen B.V. De selectiviteit van de betwiste staatssteun vloeit uit de aard van de voorgenomen (vastgoed)transactie voort.

c) Hoe levert de betwiste staatssteun volgens u een economisch voordeel op aan de begunstigde of begunstigden?

De koopprijs van de te verkopen grond is niet marktconform, omdat de koopprijs niet tot stand is gekomen op basis van een onafhankelijk taxatierapport, opgesteld door een erkend taxateur, zoals staatssteunrechtelijk is vereist (zie Mededeling van de Europese Commissie betreffende het begrip 'staatssteun' in de zin van art. 107, lid 1, van het Verdrag betreffende werking van de Europese Unie (2016/C 262/01), punten 101-105). Dat de koopprijs van de tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en SB Alphen B.V. te sluiten koopovereenkomst niet tot stand is gekomen op basis van een taxatierapport, volgt uit:

- Bijlage 7 bij dit formulier: Ondertekend raadsbesluit van 9 februari 2021 op basis van het voorstel van 9 februari 2021 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn met kenmerk 359489, p. 10 en 11:

Grondverkoop (onderdeel F)

De marktconformiteit van de financiële afspraken tussen de gemeente en SB met betrekking tot de grondverkoop is getoetst door middel van een extern waardeadvisie door Colliers.

Colliers, gecertificeerd registertaxateur van (bedrijfsmatig) vastgoed, heeft een waardeadvisie opgesteld m.b.t. de marktwaarde van de door de gemeente te verkopen grond. Hiertoe heeft zij grond voor het gehele complex residueel benaderd en deze teruggerekend naar het oppervlak dat door de gemeente aan SB wordt verkocht. In een residuele waardeberekening wordt bepaald wat de totale opbrengsten (verkoop- of beleggingswaarde) zijn, waarna alle kosten om deze opbrengst mogelijk te maken hiermee worden verrekend. Dat zijn bouwkosten, bouwplaatskosten, architecten, adviseurs etc., maar ook de sloopkosten, huurdering en zogenaamde incentives: kosten voor ver- of uitplaatsing van winkels. De bouwplaatskosten zijn relatief hoog omdat er nauwelijks ruimte is voor bouw, bouwplaats, opslag en dergelijke. Omdat er veel winkeloppervlak gesloopt moet worden en er zeer weinig ruimte is voor de bouwplaats, zijn de in de residuele berekening te verrekenen kosten relatief hoog. De aldus bepaalde grondwaarde voor het gehele complex is vervolgens per m2 uitgedrukt, teneinde de waarde van de door de gemeente te verkopen grond te bepalen.

Op basis van het waardeadvisie wordt geconcludeerd dat de overeengekomen grondwaarde marktconform is.

Second Opinion Deloitte

Het college heeft Deloitte gevraagd de financiële kant van de afspraken met SB te beoordelen. Het onderzoek van Deloitte heeft zich gericht op het waardeadvies van Colliers en op de stichtingskostenberekening van de parkeergarage. Het rapport is als vertrouwelijke bijlage toegevoegd.

Deloitte komt overall-gezien tot de conclusie dat de onderbouwing plausibel en aanvaardbaar is, wat betekent dat de berekende kosten en opbrengsten binnen redelijke marges liggen.

Op basis van de analyses beveelt Deloitte de gemeente aan:

- Het waardeadviesrapport van de taxateur te actualiseren op het moment dat de definitieve uitgangspunten voor het programma bekend zijn.
- Bij besluit tot aankoop en exploitatie van de parkeervoorziening, de aankoopprijs of wel de hoogte van de door SB Real Estate op te geven daadwerkelijk gerealiseerde stichtingskosten voor parkeren te analyseren.

Beide adviezen sluiten naadloos aan bij de gemeentelijke voornemens en afspraken in de Anterieure en Koop Overeenkomst:

- In het verlengde van het waarde-advies moet een taxatierapport worden opgesteld op basis van de definitieve programmegegevens.
 - Voor de kostprijs van de parkeergarage is in de Anterieure en Koop Overeenkomst opgenomen dat er met een open begroting wordt gewerkt, zodat we onafhankelijk de daadwerkelijke stichtingskosten kunnen verifiëren.
- Bijlage 9 bij dit formulier: Beantwoording door college van burgemeester en wethouders bij vergadering van 22 april 2021:

Vragen m.b.t. het taxatierapport van Colliers. Helaas is dit rapport vertrouwelijk, maar we hebben toch wel de nodige vragen.
1. Betreft het taxatierapport een professionele taxatiedienst en voldoet het aan de vereisten uit het reglement van de NRV? Heeft er een plausibiliteitstoets plaatsgevonden?
Nee, zoals aangegeven in het raadsvoorstel is door Colliers een <i>waardeadvies</i> opgesteld. Dit is geen professionele taxatiedienst als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRV. Daarentegen komen de toegepaste waarderingsmethoden en de mate waarin het waardeadvies is onderbouwd wel overeen met hetgeen gebruikelijk is bij een professionele taxatiedienst en een in het kader hiervan op te stellen (volledig) taxatierapport. Ook is het waardeadvies opgesteld door een taxateur die geregistreerd staat in kamer bedrijfsmatig vastgoed met aantekening 'grootzakelijk' van het NRV. Gelet op het feit dat sprake is van een waardeadvies en geen taxatie(dienst) bevat het rapport <i>geen</i> plausibiliteitstoets. Daarentegen is ter beoordeling van de plausibiliteit door Deloitte een second opinion uitgevoerd en oordeelt Deloitte de conclusies van het waardeadvies als plausibel.
2. Hoe is de waardebepaling van de grond tot stand gekomen? Wat is de uiteindelijke toegepaste taxatiemethodiek?
Zoals ook bij een taxatie gebruikelijk is, zijn door de taxateur verschillende taxatiemethoden

gehanteerd en is op basis van het principe van 'verzoening' (weging van de uitkomsten in relatie tot het object, markt, context, etc.) de waarde vastgesteld. De toegepaste waarderingsmethoden betreffen de comparatieve en residuele waarderingsmethode. De in het adviesrapport vastgestelde waarde (na 'verzoening') is bepaald door middel van een comparatieve waarderingsmethode.
3. Wat is het vastgestelde Doel van de Taxatie? En welk type taxatie betreft het (volledig, hertaxatie, update?)
Door Colliers is een waardeadvies opgesteld; dit betreft geen taxatie, zie onder 1). Het doel van het waardeadvies is het verkrijgen van inzicht in de financiële consequenties van de herontwikkeling met betrekking tot de marktwaarde van het door de gemeente te verkopen perceel.
4. Zijn er bijzondere uitgangspunten aan de taxateur meegegeven, en zo ja, welke?
Aan het waardeadvies liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag: levering in huidige staat waarbij de ontwikkelaar de volledige locatie en opstal-ontwikkeling voor rekening en risico uitvoert. Het waardeadvies is gebaseerd op het schetsplan d.d. 8 september 2020.
5. Heeft de taxateur conform de NRVT verschillende benaderingen gehanteerd, en hoe corresponderen deze uitkomsten met de uiteindelijke waarde?
Zie antwoord onder 2.
6. Is er, conform de procedure van het NRVT betreffende 'concept-taxaties', een overzicht van de verschillende versies? Hoeveel versies zijn er? Zijn er in de verschillende versies afwijkingen van meer dan 5%? Indien ja, wat is de toelichting van de oorzaak van deze afwijking(en)?
Nee, rapportage hierover is niet aan de orde omdat, zoals aangegeven in het raadsvoorstel, door Colliers een <i>waardeadvies</i> opgesteld en <i>geen</i> taxatie. Hierdoor zijn de praktijkhandreikingen en kamerreglementen van het NRVT niet van toepassing.
7. Is de uiteindelijke bepaalde waarde de 'Marktwaarde'? Welke definitie van het begrip "Marktwaarde" hanteert de taxateur?
Ja, de vraagstelling die aan het waardeadvies ten grondslag ligt is om inzicht te geven in de marktwaarde.

d) Waarom is de betwiste steun volgens u concurrentievervalsend of dreigt hij dat te worden?

Nu de koopprijs niet is gebaseerd op een taxatierapport, is de koopprijs niet marktconform en verleent de gemeente Alphen aan den Rijn daarmee steun aan één onderneming, te weten SB Alphen B.V. Hierdoor kan deze onderneming meer voordeel uit de ontwikkeling van deze gronden halen en verleent gemeente Alphen aan den Rijn aldus niet-marktconforme steun die onverenigbaar is met de interne markt van de Europese Unie.

e) Waarom beïnvloedt de betwiste staatssteun volgens u het handelsverkeer tussen lidstaten?

Professionele partijen als Porta Prima B.V. en SB Alphen B.V. opereren op een markt (handel in en exploitatie van onroerende zaken) die ook zeer toegankelijk en aantrekkelijk is voor niet-Nederlandse ondernemingen. Indien één onderneming op deze markt een niet-marktconform voordeel kan behalen, kan zij daarmee een groter (Europees) marktaandeel verwerven. Om die reden heeft de betwiste staatssteun invloed op de mededinging in de Europese Unie.

8. Verenigbaarheid van de steunmaatregelen

Waarom is de betwiste staatssteun volgens u niet verenigbaar met de interne markt?

De betwiste staatssteun brengt evident een niet-marktconform voordeel met zich, waardoor mededinging tussen marktpartijen wordt vervalst. Aanleiding voor dit standpunt is erin gelegen dat de tussen gemeente Alphen aan den Rijn en SB Alphen B.V. te sluiten koopovereenkomst een koopprijs bevat die niet tot stand is gekomen op basis van een onafhankelijk taxatierapport, opgesteld door een taxateur. Voor de verdere onderbouwing van dit standpunt verwijst Porta Prima B.V. naar hetgeen hierboven gesteld.

9. Informatie over eventuele inbreuken op andere EU-wetgeving en -procedures

~~a) Welke andere EU-regels zijn er door het verlenen van de betwiste steun volgens u nog overtreden? Bedenk wel dat uw eventuele vermoedens niet automatisch in het kader van dit staatssteunonderzoek zullen worden behandeld.~~

/

b) Heeft u over deze zaak al eerder contact opgenomen met de diensten van de Commissie of met andere EU-instellingen? *

Ja — Neen

Zo ja, voeg dan kopieën bij van die correspondentie.

c) Heeft u over deze zaak al contact opgenomen met nationale autoriteiten of rechtbanken? *

Ja Neen

Zo ja, om welke autoriteiten of rechtbanken gaat het dan? Indien er al een besluit of uitspraak is geweest, voeg daarvan een kopie bij (voor zover beschikbaar). Is de zaak echter nog hangende, geeft u dan het zaaknummer (voor zover beschikbaar).

Bij gemeente Alphen aan den Rijn is schriftelijk geklaagd (in de vorm van een aansprakelijkstelling) over het verlenen van staatssteun die onverenigbaar is met de interne markt. Daarbij heeft Porta Prima B.V. dezelfde onderbouwing gegeven voor haar standpunt als hiervoor bij paragraaf 8 van deze klacht. Deze schriftelijk aansprakelijkstelling is per deurwaardersexploot van 17 juni 2021 bij gemeente Alphen aan den Rijn betekend. Het exploot en de brief worden als **billage 12** aan dit formulier gehecht. De reactie van gemeente Alphen aan den Rijn op deze brief wordt als **billage 13** aan dit formulier gehecht.

d) Geef alle andere informatie die van belang kan zijn voor het beoordelen van deze zaak.

10. Documenten ter staving

Gelieve alle documenten en stukken ter staving van de klacht te vermelden en zo nodig bij te voegen, zoals:

- een kopie van de nationale wet of andere maatregel die de rechtsgrondslag voor de betaling van de betwiste steunmaatregel vormt;
- documenten waaruit blijkt dat de staatssteun verleend is (persbericht, gepubliceerde rekeningen enz.);
- het bewijs dat u gemachtigd bent om de klacht namens een andere persoon of onderneming te dienen;
- kopieën van eerdere correspondentie met de Europese Commissie of andere Europese of nationale instanties over deze zaak (voor zover beschikbaar);
- voor zover een nationale rechtbank/autoriteit zich al over de zaak heeft uitgesproken, een kopie van het vonnis of besluit (voor zover beschikbaar).

Bijlage 1: Uittreksel Kamer van Koophandel van Porta Prima B.V.

Bijlage 2: Uittreksel Kamer van Koophandel van Brugge & Co Management B.V.

Bijlage 3: Akte van statutenwijziging Porta Prima B.V. d.d. 30 oktober 2018 en akte van oprichting van 21 februari 1990

Bijlage 4: Uittreksel Kamer van Koophandel Stichting Administratiekantoor Brussel Beheer B.V. en uittreksel concernrelaties Stichting Administratiekantoor Brussel Beheer B.V

Bijlage 5: Aannemingsovereenkomst en ontwerptekeningen Herontwikkeling Buitenhof

Bijlage 6: Aannemingsovereenkomst en ontwerptekeningen Landgoed in den Houte (Noordwijkerhout)

Bijlage 7: Ondertekend raadsbesluit van 9 februari 2021 van gemeente Alphen aan den Rijn met kenmerk 359489

Bijlage 8: Drie tekeningen van gemeente Alphen aan den Rijn met kenmerken: N0603-X-001, N0603-D-002, N0603-V-019

Bijlage 9: Beantwoording door gemeente Alphen aan den Rijn van vragen van een gemeenteraadslid

Bijlage 10: Memo van gemeente Alphen aan den Rijn inzake taxatie d.d. 18 juni 2021

Bijlage 11: Uittreksel Kamer van Koophandel van SB Alphen B.V.

Bijlage 12: Exploot en brief van 17 juni 2021 van Porta Prima B.V. aan gemeente Alphen aan den Rijn

Bijlage 13: Brief van Gemeente Alphen aan den Rijn d.d. 8 juli 2021

Bijlage 14: Nationale wet die de rechtsgrondslag voor betaling vormt – Boek 7 Burgerlijk Wetboek

Ik verklaar dat ik alle informatie in dit formulier en de bijlagen te goeder trouw heb verstrekt.

Handtekening:

Alphen aan den Rijn, 14 juli 2021,

László Endre Pál Benedek